

AO 100 (Rev 01/09) Agreement to Forfeit Property to Obtain a Defendant's Release

UNITED STATES DISTRICT COURT

for the

United States of America

v.

Sergei Potapenko

Defendant

Case No. 22-CR-185-RSL

AGREEMENT TO FORFEIT PROPERTY TO OBTAIN A DEFENDANT'S RELEASE

To obtain the defendant's release, we jointly and severally agree to forfeit the following property to the United States of America if this defendant fails to appear as required for any court proceeding or for the service of any sentence imposed as may be noticed or ordered by any court considering this matter, or fails to comply with any conditions of release set by the court (describe property and any claim, lien, mortgage, or other encumbrance on it):

A single-family house at Järvemetsa str 6, Peetri, Rae vald, Harjumaa, ESTONIA (Reg.no. 13138602)
Mortgages are set in favour of Luminor Bank AS
in the amounts of EUR 360750 and EUR 61000.-

Ownership. We declare under penalty of perjury that we are this property's sole owners and that it is not subject to any claim, lien, mortgage, or other encumbrance except as disclosed above. We promise not to sell, mortgage, or otherwise encumber the property, or do anything to reduce its value while this agreement is in effect. We deposit with the court the following ownership documents, including any encumbrance documents (list all documents and submit as attachments):

Surety Information. We understand that the court and the United States of America will rely on the surety information in approving this agreement.

Conditions of Release. We state that we have either read all court-ordered conditions of release imposed on the defendant or had them explained to us.

Continuing Agreement. Unless the court orders otherwise, this agreement remains in effect during any appeal or other review until the defendant has satisfied all court notices, orders, and conditions.

Exoneration of Sureties. This agreement is satisfied and ends if the defendant is exonerated on all charges or, if convicted, the defendant reports to serve any sentence imposed.

Forfeiture. If the defendant fails to obey all conditions of release, court notices, and orders to appear, the court will immediately order the property forfeited and on motion of the United States of America may order a judgment of forfeiture against the signing parties and their representatives, jointly and severally, including interest and costs.

Loan balance 13.06.24 - 221 584 EUR

AO 100 (Rev. 01/09) Agreement to Forfeit Property to Obtain a Defendant's Release

I swear under penalty of perjury that the above information is true and agree to the conditions of this agreement.

Date: 13.06.24

Defendant (if a property owner)

City and state: _____

Marina Lipavski
Property owner's printed name


Property owner's signature

Property owner's printed name

Property owner's signature

Property owner's printed name

Property owner's signature

CLERK OF COURT

Date: July 26, 2024



Signature of Clerk or Deputy Clerk

Agreement accepted.

UNITED STATES OF AMERICA

JEHIEL I. BAER, Assistant United States Attorney

Date: July 26, 2024


Assistant United States Attorney's signature

Agreement approved.

Date: July 26, 2024


Judge's signature

Registriosa:

Registriosa number 13138602
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	65301:001:2755	Elamumaa 100%, Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Järvemetsa tee 6.	1202 m2	Maakatastri andmed üle võetud 12.02.2012.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Marina Lipavski (isikukood 47501180285)	27.01.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.02.2016. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 11.08.2010 kohtutäituri avalduse alusel 19.08.2010. Kohtunikuabi Mare Tomingas	kehtiv
2		Kustutatud 27.01.2016 kinnistamisavalduse alusel 2.02.2016. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv
2		Kustutatud 27.01.2016 kinnistamisavalduse alusel 2.02.2016. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 30.12.2014 kinnistamisavalduse alusel 20.01.2015. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv
2			Kustutatud 27.01.2016 kinnistamisavalduse alusel 2.02.2016. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv
3	Hüpoteek summas 360 750,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	360 750,00 EUR	Sisse kantud 2.02.2016. 21.03.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 15.04.2018. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv
4	Hüpoteek summas 61 000,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 23.08.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.08.2019. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	61 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: RIK

Nimi: Tavakasutaja

Kuupäev: 05.06.2024 22:21:53

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Usaldus, mis kestab!



Ekspert hinnang nr 1438-24

Vara: Hoonestatud kinnisasi, registriosa nr 13138602 (üksiklamu)
Aadress: Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Järvemetsa tee 6

Väärtuse kuupäev: 04.06.2024
Hindamisaruande kuupäev: 10.06.2024

Turuväärtus: 756 000 €

Hindamisaruande koostaja

Hindamisaruande kinnitaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Maarja Triise
Kinnisvara nooremhindaja, tase 5
Kutsetunnistuse nr 177134

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel	5
2.3. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	5
3.1. Asukoht	5
3.2. Omandisuhted	7
3.3. Maakasutus	8
3.4. Elamu üldandmed	11
3.5. Hoone põhikonstruktsioonid	12
3.6. Hoone eluruumide siseviimistlus	12
3.7. Hoone tehnosüsteemid	13
3.8. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele	13
4. Turuülevaade	14
4.1. Majandusülevaade	14
4.2. Harjumaa hoonestatud elamumaa	15
4.2.1. Müügitehingud	19
4.2.2. Turustatavuse analüüs	20
4.2.3. Pakkumine	20
4.3. Parim kasutus	21
5. Hindamine	22
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	22
5.2. Turuväärtuse hinnang	22
6. Hindamistulemus	26
Lisa 1. Fotod	27
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	39
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	41
Lisa 4. Hoonejaotusplaan	44
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	46

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, registriosa nr 13138602 (üksikelamu)
Aadress	Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Järvemetsa tee 6
Omanik	Marina Lipavski (isikukood 47501180285)
Katastritunnus	65301:001:2755
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	1202 m ²
Hinnatava kinnistu hoonestus	Üksikelamu ja panipaik-auto varjualune
Elamu suletud netopind/eluruumi pind	192,8 m ² / 185,3 m ² (ehitisregistri ja hoonejaotusplaani andmed)
Elamu üldseisukord	Hea/väga hea, eksklusiivne
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks laenuandjale laenamise eesmärgil.
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhetega.
Ülevaatuse kuupäev	04.06.2024
Väärtuse kuupäev	04.06.2024
Hindamisaruande kuupäev	10.06.2024
Tellija	Eduard Lipavski
Tellimusleping	Tellomus ekspert hinnangu teostamiseks on kokku lepitud tellijaga kirjalikult suuliselt telefoni teel 04.06.2024.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Likviidsuse hindame keskmiseks.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±10% ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu, hinnatava turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.
HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
Ehitisregistris puudub info jahutusseadmete kohta, kuid II korruse magamistubadesse on paigaldatud konditsioneerid. Soovitame ehitisregistri andmed kooskõlastada tegelikkusega.	
Kinnistul paikneb panipaik-auto varjualune, mille ehitisealune pind (visuaalsel vaatlusel ja Maa-ameti kaardirakendusel mõõdetuna) on üle 20 m ² . Vastavalt Ehitusseadustiku Lisale 1 tuleb üle 20 m ² ehitisealuse pinnaga rajatistel esitada ehitisregistris ehitusteatis, kuid arvestades, et detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigus on realiseeritud, siis ei ole tõenäoliselt võimalik nimetatud abihoonet seadustada. Seega ei ole turuväärtuse leidmisel panipaik-autovarjualusega arvestatud.	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Järvemetsa tee 6 asuva hoonestatud kinnisasja (registriosa nr 13138602) turuväärtus väärtuse kuupäeval	
756 000 (seitsesada viiskümmend kuus tuhat) eurot.	

Hindamisaruande koostaja

Hindamisaruande kinnitaja

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Maarja Triise

Jane Jürgenson

Kinnisvara nooremhindaja, tase 5

Kutseline hindaja

Kutsetunnistuse nr 177134

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Järvemetsa tee 6
Registriosi nr	13138602
Vara liik	Kinnisasi (üksikelamu)
Hindamise eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks laenuandjale laenamise eesmärgil.
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Ülevaatuse kuupäev (*date of inspection*) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

Seda hindamisaruanne ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruanne soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;
- hindamisel ei ole arvestatud vara koormavate hüpoteekidega.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud ehitus-tehnilisi uuringuid tehnosüsteemidele.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Omaniku suulised selgitused vara ülevaatusel	04.06.2024
Kohapealne ülevaatus	04.06.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	07.06.2024
Päring riiklikust ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	07.06.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	07.06.2024
Üdplaneeringu info https://www.rae.ee/	07.06.2024
Detailplaneeringute info päring https://map.rae.ee	07.06.2024
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	07.06.2024
Avalike kinnisvaraportaali andmed, https://kinnisvara24.delfi.ee , https://www.kv.ee	07.06.2024
Üksikelamu ehitusprojekt, töö nr PR 023/15 (sh hoonejaotusplaan), https://www.ehr.ee	07.06.2024

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel

HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES
Ehitisregistris puudub info jahutusseadmete kohta, kuid II korruse magamistubadesse on paigaldatud konditsioneerid. Soovitame ehitisregistri andmed kooskõlastada tegelikkusega.
Kinnistul paikneb panipaik-auto varjualune, mille ehitisealune pind (visuaalsel vaatlusel ja Maa-ameti kaardirakendusel mõõdetuna) on üle 20 m ² . Vastavalt Ehitusseadustiku Lisale 1 tuleb üle 20 m ² ehitisealuse pinnaga rajatistel esitada ehitisregistris ehitusteatis, kuid arvestades, et detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigus on realiseeritud, siis ei ole tõenäoliselt võimalik nimetatud abihoonet seadustada. Seega ei ole turuväärtuse leidmisel panipaik-autovarjualusega arvestatud.

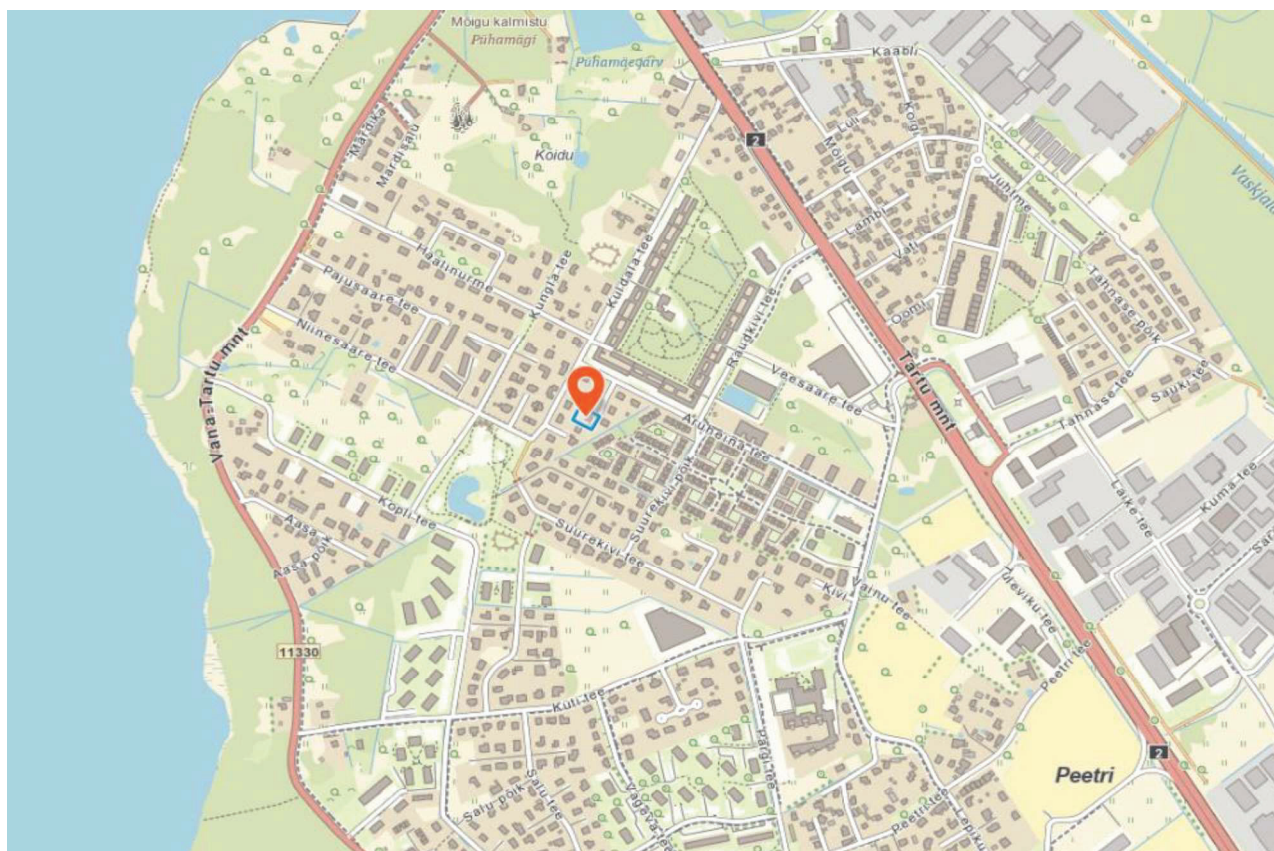
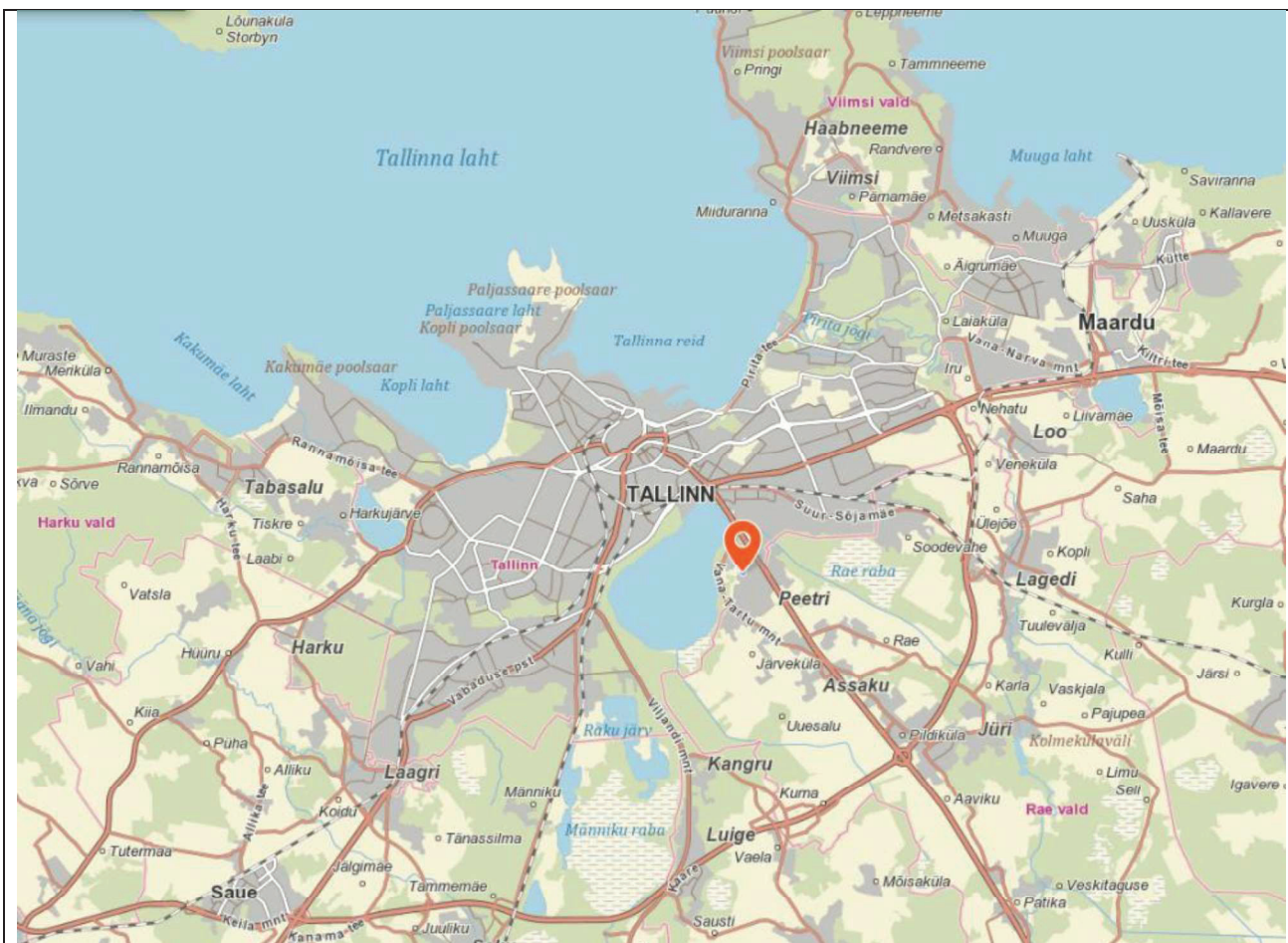
2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	04.06.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline nooremhindaja Maarja Triise
Ülevaatus juures viibinud isik	Omanik Marina Lipavski ja tellija Eduard Lipavski
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud.

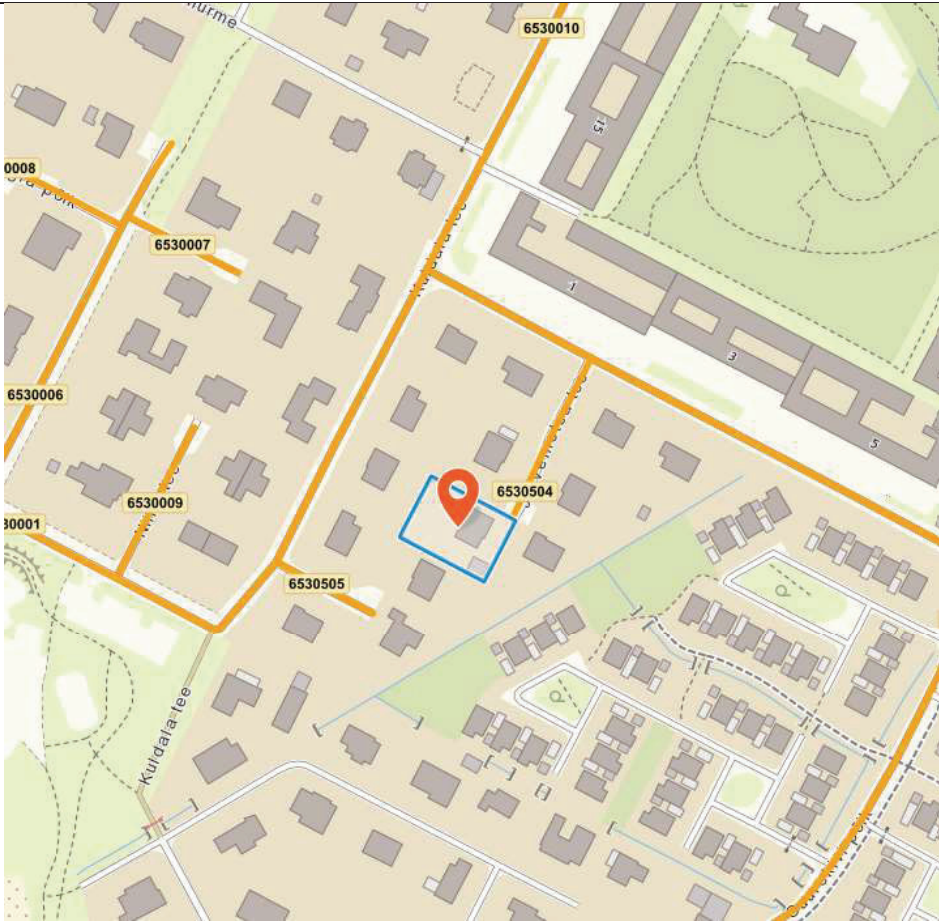
3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Harju maakonnas Rae vallas, Peetri alevikus, Järvemetsa teel väljakujunenud elamupiirkonnas. Kaugus Tallinna südalinnast on ca 5 km. Asukoht on piirkonna siseselt hea, turuosaliste poolt keskmisest mõnevõrra kõrgemalt hinnatud.



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus


Mikroasukoht	
Piirkonna hoonestus	Ümbruskonna hoonestuse moodustavad valdavalt uued ja kaasaegsed üksikelamud, rida- ja paariselamud, korterelamud.
Infrastruktuur	Hinnatav vara paikneb piisavalt arendatud infrastruktuuriga piirkonnas. Lähim kool asub 1,2 km kaugusel, lasteaed 400 m kaugusel, kauplus 700 m kaugusel.
Haljastus ja heakord	Piirkonnas on valdavalt madal- ja vähene kõrghaljastus. Ümbruskond on heakorrastatud.
Veekogud	Läheduses on Ülemiste järv.
Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on madal, elamu asub keskmisest kõrgema liiklusaktiivsusega teedest eemal (tupiktänava lõpus).
Konkureerivad turupiirkonnad	Peetri alevik ja Tallinna kesklinnast sarnasel kaugusel asuvad väljakujunenud elamupiirkonnad (Peetri, Rae küla, Uuesalu, Assaku)
Juurdepääs	Juurdepääs on mööda avalikult kasutatavaid asfaltkattega teid pidi, otsene juurdepääs avalikult kasutatavalt Järvemetsa teelt.
Tee skeem	
<ul style="list-style-type: none"> Kohalik tee Eratee Metsatee Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Ramp, ühendustee Muu riigitee trassi osa 	 <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee (maanteeameti kaart)</p>
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Läheduses kergliiklusteed ja avalikud puhkealad olemas, Kuldala park.
Parkimine	Hoonete ümbruses parkimisaladel ja tänavatel - piirkonnas on tasuta parkimine.
Ühistransport	Lähim bussipeatus asub ca 700 m kaugusel Tartu maantee ääres.


3.2. Omandisuhted

Registriosaja number	13138602
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Marina Lipavski (isikukood 47501180285)

Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosas I jaos	Puuduvad
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosas III jaos	Puuduvad
Vara hüpoteegi kanded registriosas IV jaos	<p>Kanne nr 3. Hüpoteek summas 360 750,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.</p> <p>Kanne nr 4. Hüpoteek summas 61 000,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 23.08.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.08.2019.</p> <p><i>Hindamisel ei ole arvestatud vara koormavate hüpoteekidega.</i></p>
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	65301:001:2755
Ortofoto	
Allikas: geoportaal.maaamet.ee	
Sihtotstarve	Elamumaa 100%

Pindala	1202 m ²
Kuju, reljeef	Korrapärase risküliku kujuga, reljeef suhteliselt tasane. Maatüki kuju on ortofotol piiritletud sinise joonega.
Parkimine	Kinnistu hoovis kivisillutisel
Hooned	<p>Hoone – üksikelamu</p> <p>Lisaks paikneb kinnistul väga heas seisukorras kivikonstruktsioonil panipaik- auto varjualune, mille ehitisealune pind (visuaalsel vaatlusel ja Maa-ameti kaardirakendusel mõõdetuna) on üle 20 m². Vastavalt Ehitusseadustiku Lisale 1 tuleb üle 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatistel esitada ehitisregistris ehitusteatis, kuid arvestades, et detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigus on realiseeritud, siis ei ole tõenäoliselt võimalik nimetatud abihoonet seadustada. Seega ei ole turuväärtuse leidmisel panipaik-autovarjualusega arvestatud..</p>
Rajatised	Ehitisregistri andmetel puuduvad.
Haljastus	Kinnistu on heakorrastatud, parkimisala kaetud kivisillutisega, madalhaljastus, üksikud nooremad puud ja põõsad, elupuuhekk.
Piirded	Paneelaed ja elupuuhekk, sissesõidul puitpiire- olemas väravaautomaatika
Üldplaneering	<p>Kehtestatud Rae valla üldplaneeringu alusel asub hinnatav vara elamumaa (väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute ala, tiheasustusala) juhtotstarbelisel alal. Kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462.</p> <p>Väljavõte maakasutusplaanilt:</p>  <p>EV EVp Elamumaa</p> <p>Allikas: https://www.rae.ee/rae-valla-uldplaneering</p>
Detailplaneering	<p>Peetri küla Järvemetsa kinnistu detailplaneering (kehtestatud 02.04.2008).</p> <p>Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maksimaalne ehitusalune pind 150 m²,- hoonete arv krundil 2,- korruselisus kuni 2 korrust ja kõrgus kuni 8 m,- katusekalle 0-18 kraadi

Kitsenduste kaart ja kitsenduste mõjualad:

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4025

3.4. Elamu üldandmed

Hoone pinnaandmed, rajamisaastad ja konstruktsioonide andmed on välja toodud vastavalt ehitisregistri informatsioonile ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsele visuaalsele vaatlusele.

ÜKSIKELAMU

Ehitusaeg	2016. a (ehitisregistri andmed)
Ehitisregistri kood	120727341



Allikas: hindaja info

Ehitusluba, ehitusteatis Kasutusluba, kasutusteatis ¹	Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimi
	1512219/03848	06.04.2015	Ehitusluba ehitise püstitamiseks
	1612371/06328	22.09.2016	Kasutusluba (ehitise püstitamisel)

Allikas: www.ehr.ee

Energiamärgis	Registrisse kandmata hoone energiaarvutusel põhinev energiamärgise teatis, energiaklass B, märgise väljastamise kuupäev 05.03.2015 (ehitisregistri andmed). <i>Hindamise hetkel on energiamärgis kehtetu (kehtib kaks aastat pärast kasutusloa väljastamist). Soovitame tellida uue energiamärgise.</i>
Peamine kasutamise otstarve	Üksikelamu (ehitisregistri andmed)
Tegelik kasutamise otstarve	Üksikelamu
Ehitise nimetus	Üksikelamu (ehitisregistri andmed)
Hoone paiknemine	Hoone paikneb maatüki idapoolses osas.
Korruselisus	2 maapealsest korrust
Ehitisealune pind	150,0 m ² (ehitisregistri andmed)
Suletud netopind / eluruumi pind	192,8 m ² / 185,3 m ² (ehitisregistri ja hoonejaotusplaani andmed)
Kubatuur	800,0 m ³ (ehitisregistri andmed)
Pinnaandmete vastavus	Ehitisregistri andmed ja hoonejaotusplaanide andmed ühtivad ning vastavad visuaalsel vaatlusel tegelikkusele. Hindamisel võtame aluseks ehitisregistri andmed, mida peame tõeseks ja usaldusväärseks.
Üksikelamu ruumiplaneering	<u>Ruumiplaneering</u> <u>I korrus:</u> Esik, garderoob, wc, avatud köök-elutuba, söögituba, magamistuba, wc-duširuum, abiruum/tehnoruum, terrass <u>II korrus:</u> trepihall, kaks magamistuba, kabinet, kaks wc-vannituba, terrass

¹ Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitis vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatise või kasutusloa (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

	Planeeringu funktsionaalsuse võime hinnata heaks. <i>Vaata hoonejaotusplaan Lisa 4.</i>
--	--

3.5. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundamendi liik	Madalvundament (ehitisregistri andmed)
Kandekonstruktsioonid	Monoliitne raudbetoon, monteeritav raudbetoon, väike- või suurplokk (ehitisregistri andmed)
Välisseina liik	Väike- või suurplokk (ehitisregistri andmed)
Vahelagede kandva osa materjal	Monoliitne raudbetoon, monteeritav raudbetoon, terasferm- või tala (ehitisregistri andmed)
Katuste ja katuselagede kandva osa materjal	Monoliitne raudbetoon, monteeritav raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Välisseina välisviimistluse materjali liik	Krohvi, looduslik kivi (ehitisregistri andmed)
Katus/katusekate	Lamekatus/ rullmaterjal (ehitisregistri andmed)
Uksed	Välisukse soojustatud puituks, siseuksed puidust tahveluksed
Aknad	Kolmekordse klaasiga puitaluumiiniumraamid aknad
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Konstruktsioonide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ei ole teostatud. Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid heas/väga heas seisukorras, olulisi vajumisi, niiskuskahjustusi või deformatsioone ülevaatuse ajal ei tuvastatud. Tegemist on BlueSky OÜ Järve metsa arendusprojekti, hinnatava vara osas teostati eriprojekt-oluliselt kõrgemad laed, projekteeriti täiendavad san.ruumid magamistubadele, eksklusiivsemad siseviimistlusmaterjalid. Otsene remondivajadus puudub.

3.6. Hoone eluruumide siseviimistlus

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	I korrusel valdavalt keraamilised plaadid, II korruse eluruumides puitparkett
Seinakatted	Värvkate, osaliselt tapeet
Laed	Värvkate
Materjalide seisukord	Hea/väga hea (eksklusiivsem/kallim viimistlus)
Siseuksed	Siseuksed puidust tahveluksed
San. ruumide viimistlus	
Põrandakatted	Keraamilised plaadid
Seinakatted	Keraamilised plaadid
Lagi	Värvkate
Materjalide seisukord	Hea/väga hea (eksklusiivsem/kallim viimistlus)
San.tehnika	Töökorras, kaasaegne
Kohtkindel sisseseade	Kohtkindel köögmööbel, majapidamisruumi mööbel

A modern kitchen with white cabinetry, a large island with a marble countertop, and a stainless steel range hood. The island has a glass bowl of fruit, a tissue box, and a laptop. A clear acrylic chair is visible in the foreground.

Veevarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Kanalisatsioon	Võrk (ehitisregistri andmed)
Elektrivarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Küttesüsteem	Lokaalküte: maasoojuspump (ehitisregistri andmed), soojuskandjaks on vesipõrandaküte (ruumipõhine reguleerimine)
Ventilatsioon	Soojustagastusega ventilatsioon, mehaaniline sissepuhe ja väljatõmme (ehitisregistri andmed)
Muud tehnosüsteemid	Jahutuse kohta ehitisregistris info puudub, kuid II korruse magamistubadesse on paigaldatud konditsioneerid. <i>Soovitame ehitisregistri andmed kooskõlastada tegelikkusega.</i>
Signalisatsioon	Valmidus olemas
Tehnosüsteemide seisukord	Paigaldatud tehnosüsteemid on visuaalsel vaatlusel ja omaniku info kohaselt heas seisukorras.

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. (EVS 875-10)

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne. Tegemist on ehituslikult uuema elamuga, millel on kaasaegsed tehnosüsteemid, vara on heas/väga heas seisukorras.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majandus on tõusu lävel²

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunudle veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpang umbes 3% suurust majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vinduvam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisurgudel, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nõuab tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutamine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivel lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmenetanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsuskoalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes eksporditurud, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

² Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.03.2024

Eesti Panga majandusproгноosi põhinäitajad:

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

* Prognoos

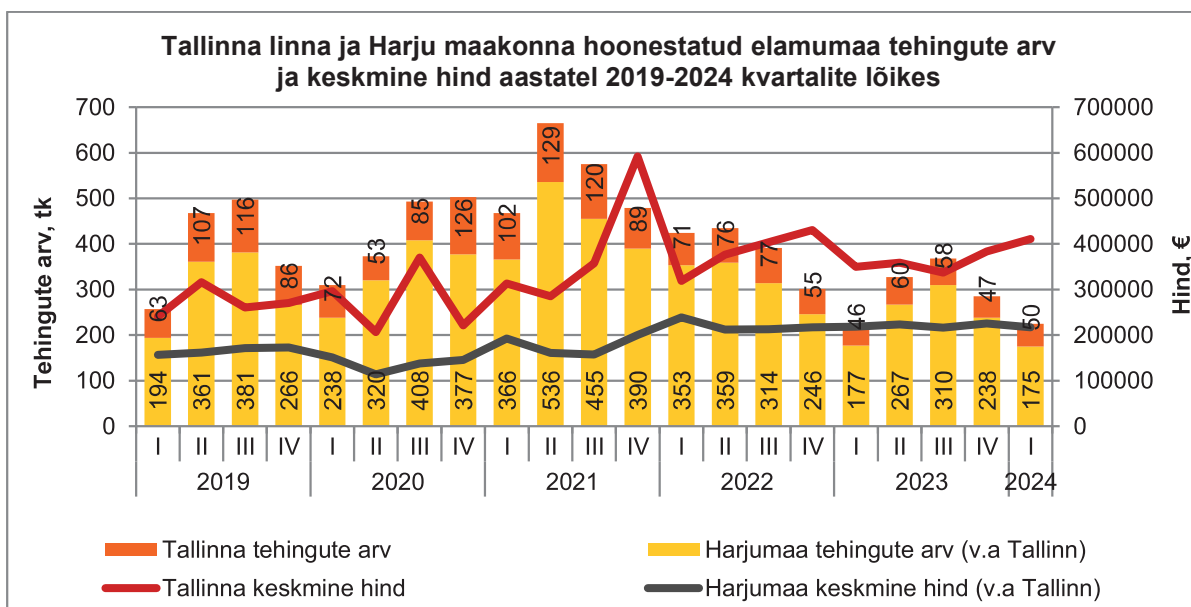
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Harjumaa hoonestatud elamumaa

2024. aasta algas Harjumaa elamuturul suhteliselt rahulikult, mis oli tingitud üheltpoolt tavapärasest hooajalisest madalseisust, aga teisalt ka juba varem alguse saanud turuosaliste küllaltki vähesest aktiivsusest.

Levinud arusaama müügihindade võimalikust langusest oli endiselt raske murda, sest sellist ootust ju toetasid jätkuv majanduslangus ja endiselt küllaltki kõrge intressikeskkond. Ja ometi kõigele sellele püsisid hinnad ikkagi samal tasemel, mis siis omakorda tähendab jätkuvat survet müügihindadele ka edaspidi, sest majanduskeskkond püsib kehv.

Laenu andjad püüdsid järjest enam toetada tehinguni jõudmist pakkudes võidu parimaid laenuitingimusi ning leevendades laenu saamise poliitikat. Pärast oodatud mõju sellel veel ei tekkinud, sest tehingute arv kasvu täheldada ei olnud ja kasvas hoopis müügipakkumiste arv. Jõuliselt kasvas ka kodulaenu taotluste arv, mis siis viitab sellele, et tehingute arv peaks nüüd sellel aastal hakkama kasvama ja sellega üheskoos peaks paranema ka kinnisvaraturu neelduvusvõime.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Kõikidest Harjumaa elamute tehingutest tehti umbes kolmveerand väljaspool Tallinnat. Tehingute arvu kohaselt olid Harjumaa aktiivsemad turupiirkonnad jätkuvalt Tallinnaga head ühendust omavad lähivallad: Harku vald, Saue vald, Saku vald ja Viimsi vald. Lähivallad olid lisaks sealse vara paremale taskukohasusele populaarsed ka uuemate elamupiirkondade tõttu, kus hoonestustihedus madalam ja privaatsus linnaga võrreldes mingil määral suurem. Samuti toetasid tehingute arvu nendes piirkondades suvilate tehingud.

Umbes veerand kõikidest Harjumaa elamute tehingutest tehakse Tallinnas. Selle erinevatest linnaosadest olid traditsiooniliselt aktiivsemad Piritall, Nõmmel ning Haaberstis ehk need piirkonnad, kus ka kõige rohkem elamuid oli pakkumises.

Harjumaa ja Tallinna elamute tehingute hinnad näitasid jätkuvalt stabiilsust ehk hinnad püsisid suhteliselt samasugusel tasemel. Siiski oli näha sellele aina rohkem survet, sest seda survestasid elamute pakkumiste arvu suurenemine ja sealjuures küllaltki madale jäänud ostu-müügitehingute arv.

Väga kõrge hinnaga elamud, hinnaklassis 650 000 € ja enam, ehk ekslusiivsed elamud olid jätkuvalt madala likviidsusega. I kvartalis oli hinnavahemikus 650 000 – 1 218 000 € tehingus 10 elamut ja selline tempo viitab eelmise aasta vaiksusele. Traditsiooniliselt olid enamus tehinguid Tallinna uuselamupiirkondades, üksikud ka Tallinna lähivaldades. Kuivõrd uute elamute püstitamise aktiivsus on madal, siis jäi ka ülal viidatud tehingute arvust silma see, et äsja valminud uute elamute tehingute arv oli madal. Selgelt domineerisid järelturu elamud ehk 10-15 aastat tagasi ehitatud elamute tehingud.

2024.a. alguse seisuga oli uute elamute püstitamise aktiivsus suhteliselt madal. Üksikelamute, kaksikelamute ja ridaelamute ehitusaktiivsus oli eelmise aastaga võrreldes keskmisest madalam ehk uute elamute ehitamist alustati veelgi tagasihoidlikumalt. Selline trend oli ühetaoline nii Tallinnas kui ülejäänud Harjumaal. Ehitamise alustamist hoidsid tagasi kodumajapidamiste madal kindlustunne, kõrge laenukulu ning säästude taastamise vajadus.

Aga olenemata võimalusest ehitada oli ikkagi selgelt näha soovi ehitada, sest taustal püsis ehituslubade väljastamise arv endiselt kõrgel tasemel. Tõenäoliselt võib oodata ehituslubade suuremat realiseerumist alles mõne aja pärast peale majanduse pöördumist kasvule.

	Tallinn			Harju maakond, v.a Tallinn		
	Üksikelamud	Kaksikelamud	Ridaelamud	Üksikelamud	Kaksikelamud	Ridaelamud
	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal
Ehitusluba	21	1	0	135	6	5
Ehitamist alustatud	10	5	1	89	3	5
Kasutusluba	30	0	2	152	8	20

Allikas: Statistikaamet

Nõudlus

Käesoleva aasta alguse nõudlust võis pidada sarnaseks eelmisel aastal väljakujunenud nõudlusega. Ostjad tegid jätkuvalt tavapärasest rohkem kaalutletumaid otsuseid võttes arvesse suhteliselt kõrge euribori mõju elamu laenu hinnale, oma töökohaga seotud väljavaateid ning üldist kindlustunnet töö ja kodus.

Kui võrrelda Harju maakonna ostu-müügitehingute jaotust elamu vanuse alusel, siis suuresti püsis see ühetaoline. Umbes 30% tehingutest teostati uute ja uuemate elamutega (esmane kasutus alates 2000.a.), mis kogu elamufondi vanust vaadates viitas väga selgelt sellele, et ostjatel oli jätkuvalt suurem huvi eelkõige kaasaegsema vara vastu.

Valdavalt olid uute ja uuemate elamute hinnad jäänud Tallinnas ja selle lähipiirkonnas vahemikku 500 000 – 850 000 €, mujal Harju maakonnas vahemikus 350 000 – 600 000 €. Atraktiivsemad on linnalähedaste ja linnasiseste uute või rekonstrueeritud väiksema pindalaga (120-150 m², min 3 magamistuba) ökonoomse kütelahendusega elamud. Elamu valikul oli tähtis, et sinna saaks kohe sisse kolida ning ostja enam täiendavaid kulusid tegema ei pea. Kui oli vaja ise ehitada või rekonstrueerida, siis oli müük veelgi keerukam, kuna ehitustegevus oli jätkuvalt üsna kulukas. Isetoimetamise üks negatiivsemaid külgi seisnes ka suurema omafinantseeringu vajaduses ehk remondiks pidi ka oma raha jätkuma.

Linna äärealadel olid nõutud 150-170 m² suurused 1-korruselised elamud, mille hinnad jäid vahemikku 350 000 - 550 000 €. Väga palju pöörati tähelepanu energiasäästule ja rahakotisõbralikele kütelahendustele, nt kõrgete energiahindade taustal oli maakütte olemasolu väga suur eelis. Samuti mõeldi päikesepaneelide paigaldamise peale. Vähe-nõudlikumad ostjad leppisid ka lokaalse katelseadme ja radiaatoritega küttesüsteemiga või õhk-soojuspumpadega. Oluliselt madalam huvi oli 1990. suuremahuliste elamute vastu, mis reeglina olid ruumilahenduselt, pindalalt ja kütelahendustelt ebaratsionaalsed.

Maakonna äärealadel oli suvilate ja talude huvipakkuv hinnatase vahemikus 40 000 – 70 000 €, linnale lähemale jäävates endistes suvituspiirkondades, kuhu oli rajatud palju aastaringseid üksikelamuid, oli hinnatase oluliselt kõrgem, jäädes valdavalt vahemikku 70 000 – 120 000 €.

Elamute ostul pöörati aina suuremat tähelepanu dokumentatsiooni korrasolekule. Ilma korras dokumentideta (kasutusloata) pank laenu reeglina ei anna või annab seda tähtajalisel tingimusel, et dokumentatsioon korrastataks.

Nõudlust jääb jätkuvalt mõjutama ebakindel majanduskeskkond, mis käesoleval aastal töötab tulla eelneva aastaga üsna sarnane. Järelikult üldistades võib käesolevaks aataks prognoosida nõudluse jäämist suhteliselt madalale tasemele. Näiteks nõudlust mõjutav ostujõud peaks prognooside kohaselt taastuma alles kolme aasta pärast.

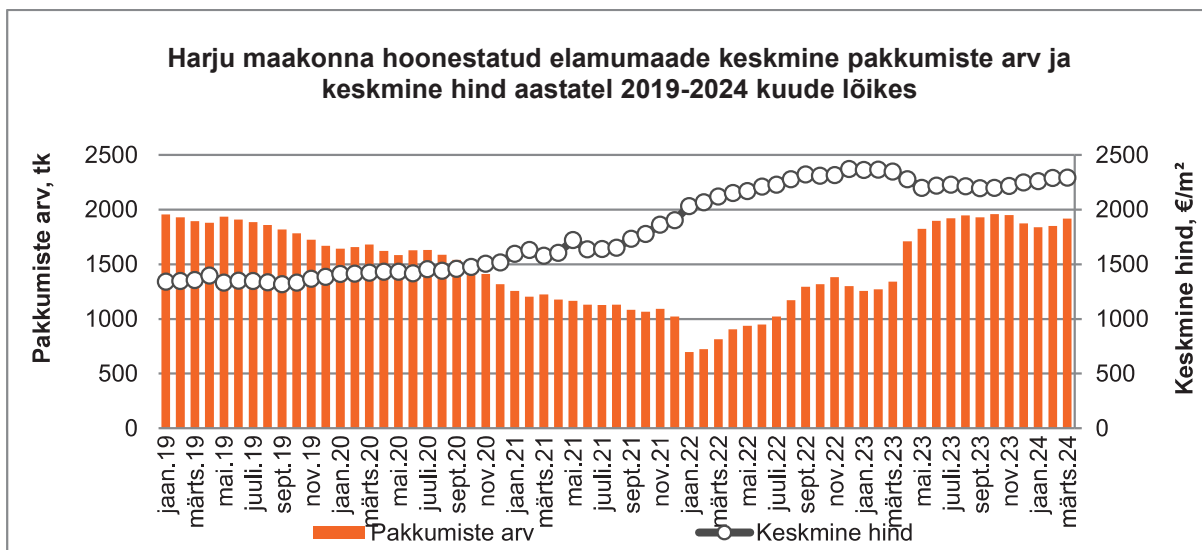
Elamuturu trendid:

- Nõudlus elamute ja suvilate vastu on püsinud madal nii Tallinnas kui Harjumaal tervikuna;
- Ostjad jagub eelkõige uuemale elamufondile, vähenenud on vanema ja odavama elamufondi tehingute maht;
- Varade keskmised müügiperioodid on pikenenud;
- Elamute ehitusaktiivsus on jätkuvalt madal;
- Pakkumiste maht on jätkanud kasvu;
- Ostjad nõuavad aina rohkem korrektse dokumentatsiooniga elamuid;
- Elamu valimisel pööratakse väga suurt tähelepanu energiasäästule.

Pakkumine

Jätkuvalt tuli turule juurde pakkumisi rohkem võrreldes nende realiseerimiskiirusega ehk Harjumaal elamispindade puhul ületas pakkumine nõudlust. Turu neelduvusvõime püsis jätkuvalt madal, sest ostu-müügitehingute arv oli suhteliselt madal. Alates 2023. aastast on Harju maakonnas elamute pakkumiste arv kasvanud ning aasta algusega võrreldes on lisandunud umbes 600 objekti, mis teeb kasvumääraks umbes 50%. Suhteliselt rohkem kasvasid pakkumismahud väljaspool Tallinna linna, seevastu Tallinnas jäi pakkumiste arv suhteliselt sarnasele tasemele.

Pakkumishinnad on Tallinnas mõnevõrra ülesse-alla kõikunud, aga kokkuvõtlikult jäänud küllaltki samale tasemele. Seevastu väljaspool Tallinna linna on pakkumishinnad langenud, kuid siin võib suuresti pidada põhjuseks odavama kinnisvara müüki lisandumist.



Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee, Domus Kinnisvara

Tallinnas oli kõige rohkem elamute pakkumisi Haaberstis, Nõmmel ja Pirital, kuid neis linnaosades on ka enim hoonestatud elamumaade tehinguid. Väljaspool Tallinna linna oli enamus pakkumisi linnalähedastes suurvaldades, kus palju pakkumisi oli Saue vallas, Harku vallas, Viimsi vallas ja Lääne-Harju vallas.

Jätkuvalt võis pidada ostjat selliseks, kes sai rohkem otsustada tehinguhinna üle, sest pakkumiste arv oli suurenenud ehk valikuvabadust erinevate varade vahel oli piisavalt. Hirm pakkumises olevast varast ilma jääda oli ostjatel üsna väike. Siiski on oodata, et ostjate otsused peaksid teataval määral kiiremaks muutuma, sest pakkumishinnad on stabiliseerunud ja see on toonud kaasa mõningast selgust. See peaks mingil määral parandama varade likviidsust ja ühes sellega peaks aeglustuma ka pakkumiste kasv.

Prognoos:

Tehinguhindade osas on täheldada juba mõningast aega teatavat stabiilsust ning eks ole ka hindade languse põhjuseid jäänud vähemaks. Turul paraneb vara taskukohasus, turuosalisel prognoosivad euribori langust, „hapude laenude“

osakaal on senimaani püsinud väga madalal ja kõige selle taustal on kodumajapidamised suutnud hakata taas sääste koguma. Need on küllaltki olulised näitajad hindade kujundamisel ning soosivad ka tehingute arvu kasvu.

Eelneva tõttu võib pidada tõenäoliseks, et tänasest tehingute arvu tasemest me enam läbi ei vaju ja pigem üldise majanduskeskonna paranemisega saame oodata tehingute arvu kasvu. Arusaadavatel põhjustel ei saa kasv olla väga suur, sest näiteks euribori langust 2,5-3%-ni ehk ostjate jaoks vastuvõetavale tasemele, on oodata alles 2024. II p.a.-l. Seega on tõenäoline, et selline euribori tase toob turule tagasi pigem vähe ostjaid.

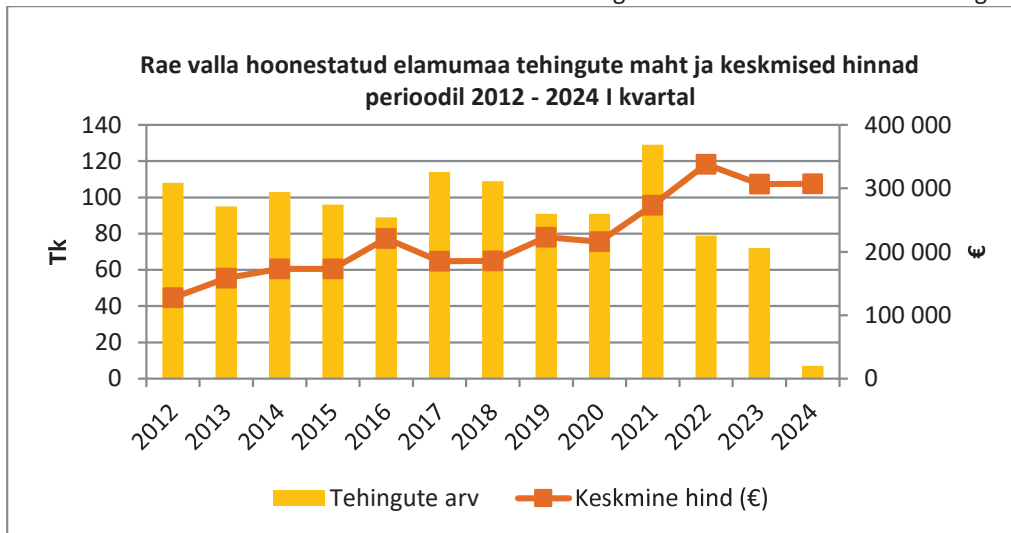
Prognooside kohaselt pöördub Eesti majandus käesoleva aasta sees kasvule, mis avaldab otseselt mõju ka kinnisvaraturule. Ning kui ka seekord on ajalool kombeks korduda, siis on suur tõenäosus, et pikk kinnisvaraturu langusperiood on selleks korraks jäänud selja taha ning oleme jõudnud oma kinnisvaraturuga taastuvasse faasi.

Rae valla hoonestatud elamumaa

Nõudlus hinnatavaga sarnaste elamute järele on keskmine. Viimasel kümnel aastal on Rae valla tehingute aastane maht jäänud vahemikku 89-129 tk. Alates aastast 2012 on elamutega tehtud tehingute arv olnud kergelt kõikuv, näha ei ole suurt tõusu ega langustrendi, välja arvatud 2021. aastal, kui toimus tehingute arvus suurem tõus. Võib arvata, et tehingute maht oleneb paljuski uute pakkumiste tulemisest turule. Pakkumine elamutele ja elamuosadele piirkonnas on keskmine. Enim on elamuosasid ja elamute pakkumist Peetri alevikus ja Järvekülas, kus uute ja kallimate elamute osakaal on suur. See on ka viimase kümne aasta jooksul mõjutanud keskmist hoonestatud elamumaa hinda Rae vallas, mis on olnud valdavalt tõusutrendis, kuni 2023. aastal on toimunud mõningane hinna langus. Piirkonna uutemate elamute väljakujunenud hinnatase on vahemikus ca 400 000 € - 700 000 €, kus kallimad tehingud hõlmavad enamjaolt Tallinnale lähemal asuvaid suuremaid hooneid. Vanemaid elamuid ja rekonstrueeritud hooneid on müüdud valdavalt 100 000-400 000€. Kuna Rae valla puhul on tegemist paljude erinevate asumitega, nii linna äärsete kui ka Tallinnast kaugemal asuvate piirkondadega, siis on piirkonniti hoonete tehingu hinnad väga erinevad.

2022. aastal tehti 79 tehingut keskmise hinnaga 338 820 €. 2023. aasta lõpu seisuga tehti 72 tehingut keskmise hinnaga 306 862 €, maksimaalne tehingu summa 1 080 000 €. Käesoleval aastal on tehtud 7 tehingut, keskmise hinnaga 307 006 €, mis näitab tehinguhinna stabiliseerumist. Hinda mõjutavad eelkõige elamu konstruktsioonid, siseviimistluse seisukord, suletud netopind/elamispind, asukoht jms.

Rae valla viimaste aastate hoonestatud elamumaa tehingudünaamikat illustreerib allolev graafik:



Allikas: Maa-amet

Eksklusiivsete elamute turg

Nõudlus ekskluusiivsemate elamute järele on keskpärasest madalam ja müügiperioodid on keskmisest oluliselt pikemad. Aastas teostatakse Tallinna linnas ja Harju maakonnas ekskluusiivsemate elamutega (müügihind vähemalt 800 000 eurot) 7-10 tehingut. Enamhinnatud on arhitektuurse eriprojektiga ja läbimõeldud ning ekskluusiivsemate siseviimistlusmaterjalidega eramud suurusega 300-500 m², mis paiknevad privaatsetel kinnistutel.

Asukohtadest on enamhinnatud Pirita linnaosa (Merivälja, Pirita, Mähe uuem piirkond), Kesklinna linnaosa (Kadrioru asum), Kakumäe asum (Merirahu) ja Nõmme linnaosa (Rahumäe, Nõmme, Kivimäe asumid). Samuti mereäärsetel kinnistutel paiknevad eksklusiivsed majad Harku ja Viimsi vallas (Tabasalu, Rannamõisa, Haabneeme, Püüsi, Pringi).

Eksklusiivse kinnisvara turuväärtust mõjutab ka ümbritsev elukeskkond ja naaberkinnistutel paiknevad elamud. Eelistatakse terviklikult väljakujunenud piirkondi, kus elamud on enam-vähem sarnases stiilis, seisukorras ja kinnistud heakorrastatud. Mõneti vanemate elamu puhul, kus viimistlus on juba üle 15 aasta vana ja tehnilised lahendused iganenud, eelistatakse kogu siseviimistlus uuendada. Seetõttu on ka juba üle 15 aasta vanused eksklusiivsemad elamud uutest või äsja rekonstrueeritud elamutest madalamas hinnaklassis.

4.2.1. Müügittehingud

Hindaja on analüüsinud üksikelamutega tehtud müügittehinguid, mis paiknevad hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas. Välja on toodud ehituslikult uuemate ja hinnatavaga sarnasemate üksikelamutega teostatud tehingud, mis on teostatud 2022.-2024. aasta jooksul ning mis on heas kuni väga heas seisukorras eksklusiivsemad/eriprojektiga elamud:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Kinnistu pindala, m ²	Elamu suletud netopind/ eluruumi pind, m ²	Lisainfo
Rae vald, Peetri alevik	12.2023	1 080 000	1501	270 (sh garaaž)/ ca 226,5	2022. a kivikonstruktsioon, väga hea, arhitektuurselt atraktiivsem (sh kõrged laed), ruumide seisukord väga hea, kallim/eksklusiivsem viimistlustase, puudub kohtkindel kööginõu, maasoojuspump, soojustagastusega ventilatsioon, päikesepaneelid, madalhaljastus
Saue vald, Alliku küla	04.2024	690 000	1636	210,1 (sh garaaž)/ 153,3	2021. a kivikonstruktsioon, väga hea, arhitektuurselt atraktiivsem, ruumide seisukord väga hea, kallim/eksklusiivsem viimistlustase, olemas kohtkindel kööginõu, maasoojuspump, soojustagastusega ventilatsioon, madalhaljastus
Saue vald, Alliku küla	04.2024	600 000	5380	355,4 (sh garaaž)/ 289,7	2000. a kivikonstruktsioon, hea, ruumide seisukord hea, olemas kohtkindel kööginõu, maasoojuspump, soojustagastusega ventilatsioon, kamin, madal- ja vähene kõrghaljastus
Viimsi vald, Lubja küla	12.2023	829 000	1625	268,3 (sh garaaž)/ 212,6	2021. a kivikonstruktsioon, väga hea, arhitektuurselt atraktiivsem, ruumide seisukord väga hea, kallim/eksklusiivsem viimistlustase, puudub kohtkindel kööginõu, õhk-veisoojuspump, soojustagastusega ventilatsioon, madalhaljastus
Viimsi vald, Püüsi küla	11.2023	700 000	1764	233,0 (sh garaaž)/ ca 187,7	2010. a kivikonstruktsioon, hea/väga hea, arhitektuurselt lihtsam (tavapärase kõrgusega laed), ruumide seisukord hea/väga hea, keskmine viimistlustase, olemas kohtkindel kööginõu, õhk-veisoojuspump, kamin, sundväljatõmme, saun ja bassein, madalhaljastus
Rae vald, Peetri alevik	05.2022	710 000	1274	253,4 (sh garaaž)	2016. a kivikonstruktsioon, hea/väga hea, arhitektuurselt atraktiivsem (kõrgemad laed), ruumide seisukord hea/väga hea, kallim/eksklusiivsem viimistlus, olemas kohtkindel kööginõu, maasoojuspump, soojustagastusega ventilatsioon, madalhaljastus

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.

4.2.2. Turustatavuse analüüs³

Hinnatava vara lõppkasutajad	Lastega pere, keskmisest kõrgema sissetulekuga isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Kindel töökoht ja sissetulek olemas, keskmisest kõrgem sissetulek, soov elada uuselamurajoonis, lõppkasutajad, kes on vaadeldava piirkonnaga mingil määral seotud (töö, pere), pered kes liiguvad korterist või majaosast majja ning soovivad elada optimaalsel kaugusel Tallinnast, hea taristuga piirkonnas.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid, sest turul on eelistatud Harjumaa valdade elamud, mis on optimaalsel kaugusel Tallinnast. Tegu on heas/väga heas seisukorras ja optimaalse suurusega elamuga. Asukoht (Peetri alevik) on Rae valla siseselt kõrgelt hinnatud ja viimaste aastate jooksul kiirelt arenenud piirkond.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Raske konkreetset välja tuua, kuid tõenäoliselt keskmine osa
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetset välja tuua, kuid tõenäoliselt keskmisest väiksem osa
Konkureeriv pakkumine turul	Hinnatava varaga sarnane pakkumisinfo on toodud punktis 4.2.3.
Müügiperiood	Keskmsed müügiperioodid on sarnastel varadel 6-12 kuud.
Müüghinnad	Prognoosime hindade stabiliseerumist.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul puuduvad.

4.2.3. Pakkumine

Kinnisvara portaalis www.kv.ee on hetkel Rae vallas pakkumisel ca 63 üksikelamut. Hinnatava varaga sarnaste varade pakkumine on keskmisest madalam. Rae vallas paiknevate hinnatava varaga sarnaste ehituslikult uuemate ja eksklusiivsemate üksikelamute pakkumishinnad on valdavalt vahemikus 630 000 – 1 150 000 €. Hinnad sõltuvad kaugusest keskusest, elamu seisukorras, elamu ehitusel kasutatud materjalide ja tehnosüsteemide valikust, kohtkindla mööbli olemasolust, krundi ja elamu suurusest, haljastusest.

Toome välja mõned hinnatava varaga analoogsed pakkumised:

★1 Rae vald, Peetri, Järvesalu tee 6 6 260.6 m² 1 150 000 €
4 413 €/m²
Kuumakse 3 610 €

VERTIKAALNE MAAKÜTE! A-ENERGIAKLASS! KASUTUSLUBA!

2 korrust, Kinnistu, kivimaja, valmis, uus, ehitusaasta 2023, elamispind 260.6 m², krunt ...

WWW.JÄRVESALU.EE - A-ENERGIAKLASSI ELURAJAHOONE! HOONELE ON VÄLJASTATUD KASUTUSLUBA! ELAMU ON VALMIS! HOONE Arhitekt Pille Nageli poolt projekteeritud A-energiaklassi eramu lahenduses on arvestatud krundi orientatsiooniga ilmakaarte suhtes. Elamu on paigutatud edelasse jäävast tänavast kaugemale, et jätta maja ette õhtupäikesele avatud eesaed. Hoone on kavandatud L-kujulisena, elamuosa on krundi tagaosas ja garaažiosa pikeneb tänav ...

Maja plaaniga

★4 Rae vald, Järveküla, Kindlusepealse Villad, Kindlusepealse tee 6 5 174 m² 819 000 €
4 707 €/m²
Kuumakse 3 995 €







ESMAKLASSILINE ENERGIATÖHUS KODU JÄRVEKÜLAS

1 korrust, uus, ehitusaasta 2024, krunt 1626, wc ja vannituba eraldi, saun, dušš, ...

VIIMANE VABA ÜHEKORDNE ERAMU JÄRVEKÜLA UUSARENDES Järveküla on rohelistest rikas ...

Maja plaaniga

³ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetõrka hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

 	Rae vald, Järveküla, Kindlusepealse Villad, Kindlusepealse tee 3 ESMAKLASSILINE ENERGIATÖHUS KODU JÄRVEKÜLAS 2 korrust, kivimaja, uus, ehitusaasta 2024, krunt 1543, saun, dušš, vann, wc ja ... Järveküla on rohusest rikas perekesne haridust väärtustav ja tervislike eluviise ... Maja plaaniga	6	191 m ²	789 000 € 4 131 €/m ² Kuumakse 3 849 €
	Rae vald, Järveküla, Vasara tee 2 MÜÜA ILUS MAJA ILUSATELE INIMESTELE. 2 korrust, monoliitne, valmis, ehitusaasta 2017, krunt 1623, elektripliit, dušš, vann, ... Maja asub Tallinna lähedal Järveküla külas. Maja arhitektuuri ja sisedisaini on loonud ... #Otses omanikult	4	293 m ²	710 000 € 2 423 €/m ² Kuumakse 3 464 €
	Rae vald, Järveküla, Rohuvälja põik 4 HEA PLANEERING, SUUR KÖÖK, MAAKÜTE 1 korrust. Korteriomand, kivimaja, valmis, uus, ehitusaasta 2022, elamispind 155.8 m ² , ... Järveküla vaikes ja rahulikus piirkonnas, Rohuvälja elurajoonis, on müügile tulnud ... Maja plaaniga	4	218.5 m ²	780 000 € 3 570 €/m ² Kuumakse 3 805 €
	Rae vald, Järveküla, Rohuvälja tee 12 KVALITEETNE A-ENERGIA MAJA HINNATUD PIIRKONNAS 2 korrust. Kinnistu, kivimaja, uus, ehitusaasta 2022, krunt 1506, saun, dušš, kamin, ... Uus hästi läbimõeldud planeeringuga A-energiaklassi eramu asub Tallinna lähedal väga ...	6	216.7 m ²	720 000 € 3 323 €/m ² Kuumakse 3 512 €
	Rae vald, Järveküla, Loopealse tee 6 AVAR MAJA SUURE KINNISTUGA JÄRVEKÜLAS! 2 korrust. Kinnistu, kivimaja, valmis, ehitusaasta 2012, krunt 2503, elektripliit, saun, ... Maja asub pealinna müra eemal, kuid vaid 10-minutilise autosõidu kaugusel linna ...	7	259.3 m ²	630 000 € 2 430 €/m ² Kuumakse 3 073 €

Allikas: ww.kv.ee

Hinnatav vara ei ole hindajale teadaolevalt avalikus müügipakkumises.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemusete täpsust.

4.3. Parim kasutus

Vara parim kasutus: Hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Hinnatava vara parim kasutus on kasutamine hoonestatud elamumaana (üksikelamu), mis on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab hoone olemus ja asukoht), vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hoone ja kinnistu juriidiline sihtotstarve), finantsmajanduslikult otstarbekas (piirkonnas on nõudlust analoogsete kinnistute vastu) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutusfunktsioon puudub.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Kinnistu pindala, m ²	Elamu suletud netopind/ eluruumi pind, m ²	Lisainfo
Rae vald, Peetri alevik	12.2023	1 080 000	1501	270 (sh garaaž)/ ca 226,5	2022. a kivikonstruktsioon, väga hea, arhitektuuriselt atraktiivsem (sh kõrged laed), ruumide seisukord väga hea, kallim/eksklusiivsem viimistlustase, puudub kohtkindel köögimööbel, maasoojuspump, soojustagastusega ventilatsioon, päikesepaneelid, madalhaljastus
Saue vald, Alliku küla	04.2024	690 000	1636	210,1 (sh garaaž)/ 153,3	2021. a kivikonstruktsioon, väga hea, arhitektuuriselt atraktiivsem, ruumide seisukord väga hea, kallim/eksklusiivsem viimistlustase, olemas kohtkindel köögimööbel, maasoojuspump, soojustagastusega ventilatsioon, madalhaljastus
Viimsi vald, Püünsi küla	11.2023	700 000	1764	233,0 (sh garaaž)/ ca 187,7	2010. a kivikonstruktsioon, hea/väga hea, arhitektuuriselt lihtsam (tavapärase kõrgusega laed), ruumide seisukord hea/väga hea, keskmine viimistlustase, olemas kohtkindel köögimööbel, õhk-vesisoojuspump, kamin, sundväljatõmme, saun ja basseini, madalhaljastus

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame tabelis väljatoodud tehinguid, kuna need on hinnatava varaga kõige paremini võrreldavad. Kuna sarnaste eksklusiivsemate elamutega on Rae vallas viimase aasta jooksul teostatud ainult 1 tehing, siis oleme võrdlusvaradena kasutanud ka Viimsi ja Saue vallas paiknevaid üksikelamuid. Selles hinnaklassis üksikelamute puhul tuleb vaadata tehinguid ka teistes võrreldavates piirkondades, kuna sobivaid tehinguid tehakse küllaltki vähe. Võrdluseks ei sobi sama piirkonna ehituslikult vanemad või lihtsama projektiga üksikelamud, sest turul osalejad keskenduvad

ostuotsuseid tehes sarnastele varadele ja vähem konkreetsele piirkonnale. Ülejäänud tehinguid ei ole kasutatud, sest erinevad liialt pindalalt või on tegemist ajaliselt vanema tehinguga

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügi protsessi käigus. Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijaja jaoks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ⁴	Võrdlusühikuks valime tervikhinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁵	<ul style="list-style-type: none"> Ajaline kohandus – turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Turusituatsioon ei ole vaadeldaval ajaperioodil oluliselt muutunud, mistõttu kohandusi ei rakendata. Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: Asukoht – varade hinda mõjutab piirkonna sisene asukoht, kaugus keskusest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase, veekogud jne. Hetkel on kohandatud esimest võrdlusvara 10% kehvemaks ning kolmandat võrdlusvara 5% kehvemaks, kuna asuvad keskustest mõnevõrra kaugemal. Kinnistu suurus – suurematel kinnistutel paiknevad elamud on kõrgema turuväärtusega, kuna võimaldavad suuremat privaatsust, täiendavat ehitusõigust või sõltuvalt kinnistu asukohast, geomeetriast ja hoonestuse paigutusest ka võimalust kinnistu jagamiseks. Samas suurema kinnistuga kaasnevad ka suuremad korrashoiukulud, mistõttu kinnistu pindala suurenedes suureneb vara tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele. Hetkel on kohandatud kolmandat võrdlusvara -5%, kuna tegemist on suurema kinnistuga. Kinnistu haljastus ja heakord – heakorrastatud ja haljastatud kinnistud on rohkem hinnatud, mõju 5%. Lisaväärtust annab kõrghaljastuse olemasolu. Hetkel olulisi erinevusi ei esine. Hoone ehitusaasta, konstruktsioonid ja seisukord – Uued elamud on reeglina kõrgemas hinnaklassis kui vanemad elamud, hinda mõjutab ka elamu seisukord, arhitektuur ja funktsionaalsus. Puitkarkasselamud on vähem väärtustatud kui kivikonstruktsioonil elamud, mõju 5%. Hetkel on kohandatud esimest ja teist võrdlusvara -5% paremaks, kuna tegemist on uuemate ja paremas seisukorras elamutega, kolmandat võrdlusvara on kohandatud 5% kehvemaks, kuna on arhitektuuriselt lihtsam (tavapärase kõrgusega laed). Ruumide seisukord – kvaliteetsema ja paremas seisukorras siseviimistlusega elamud on kõrgemalt hinnatud. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on 5-40%. Hetkel on kohandatud kolmandat võrdlusvara 5% kehvemaks, kuna viimistlustase on lihtsam, esimest ja teist võrdlusvara on kohandatud -5% paremaks, kuna varad on paremas seisukorras (uue viimistlus).

⁴ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmeni ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

⁵ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted

- **Kohtkindel kööginõu** - Lisaväärtust annab kohtkindla kööginõu olemasolu, mõju 5%. Hetkel on kohandatud esimest võrdlusvara -5%.
- **Elamu suletud netopind/ eluruumi pind** - suurema pindalaga elamud on kõrgemas hinnaklassis. Eluhoone pindala on üks olulisemaid väärtust kujundavaid parameetreid, kuna see mõjutab otseselt hoone kasutusvõimalusi ja mugavust. Ebaotstarbekalt suure pinnaga eluhoonete mõju kinnistu väärtusele võib ka negatiivseks osutuda, kuna see toob kaasa ebamõistlikult kõrged majanduskulud. Hetkel on kohandatud esimest võrdlusvara -15% ja kolmandat võrdlusvara -5%.
- **Küttesüsteem** - Lokaalse keskküttesüsteemiga või kaasaegsete ning ökonoomsete küttesüsteemidega (nt maasoojuspump, õhk-vesisoojuspump) elamud on ahi- ja elektriküttega elamutest kõrgemalt hinnatud. Samuti avaldab päikesepaneelide olemasolu vara turuväärtusele positiivset mõju. Kuna on teada, et päikesepaneelide paigaldamine üksikelamutele maksab keskmiselt 17 000 – 25 000 eurot, siis on esimesele võrdlusvarale rakendatud faktilist kohandust -2%. Kolmandat võrdlusvara on kohandatud 5% kehvemaks.
- **Lisategurid** - kõrvalhoonete olemasolu ja nende seisukord mõjutab kinnisvara väärtust. Heas seisukorras ja oma funktsionaalsuselt vajalikud lisapinnad lisavad varale väärtust. Hektel ei oma kolmanda võrdlusvara lisapinnad/tegurid hindaja hinnangul nii suurt väärtust, et vajaks kohandamist.

Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
Tehinguhind, €	Hindamisel lähtuti tervikhinnast	1 080 000	690 000	700 000
Tehingu aeg	juuni.24	dets.23	apr.24	nov.23
Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud tervikhind, €		1 080 000	690 000	700 000
Asukoht	Järvemetsa tee 6, Peetri alevik	Rae vald, Peetri alevik	Saue vald, Alliku küla	Viimsi vald, Püüsi küla
Võrdlus		samaväärne	kehvem	kehvem
Kohandus		0%	10%	5%
Kinnistu pindala, m²	1202	1 501	1 636	1 764
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	suurem
Kohandus		0%	0%	-5%
Haljastus	madalhaljastus, heakorrastatud	madalhaljastus, heakorrastatud	madalhaljastus, heakorrastatud	madalhaljastus, heakorrastatud
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Kaalutud kohandatud keskmine tehinguhind: $210\,600 + 276\,000 + 269\,500 = 756\,100$ €. s.o. **756 000 €**.

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil **756 000 € (so 3 921 €/m² elamu suletud netopinna arvestuses)**.

Võttes arvesse eelnevat ning sarnase turupiirkonna elamute turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

6. Hindamistulemus

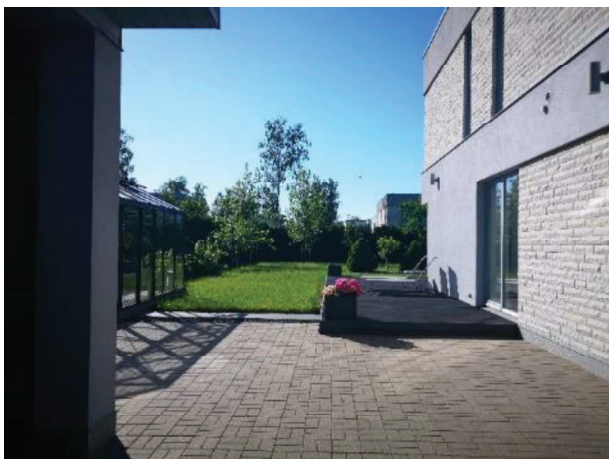
Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Järvemetsa tee 6** asuva hoonestatud kinnisasja (registriosa nr 13138602) turuväärtus väärtuse kuupäeval

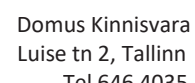
756 000 (seitsesada viiskümmend kuus tuhat) eurot.

Vara on keskmise likviidsusega, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 10\%$. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu, hinnatava turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

Lisa 1. Fotod

Üksikelamu välisvaated, vaated kinnistule

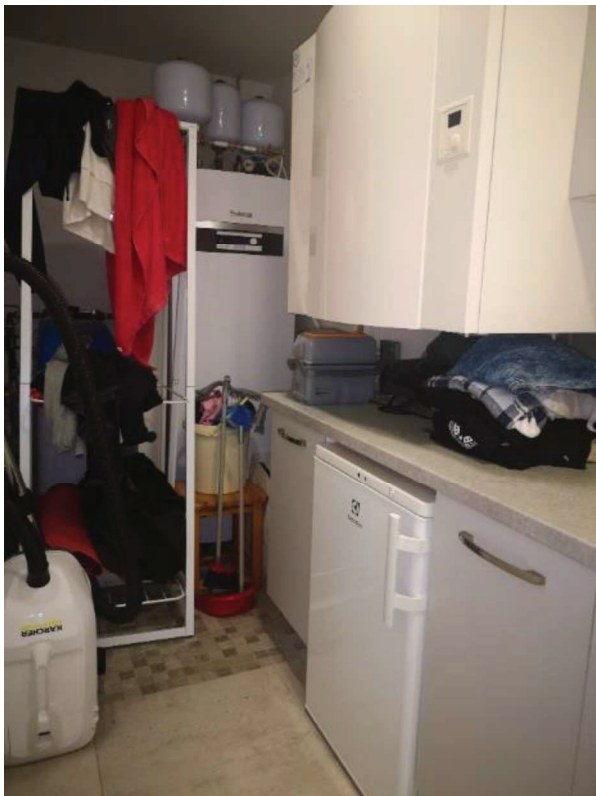


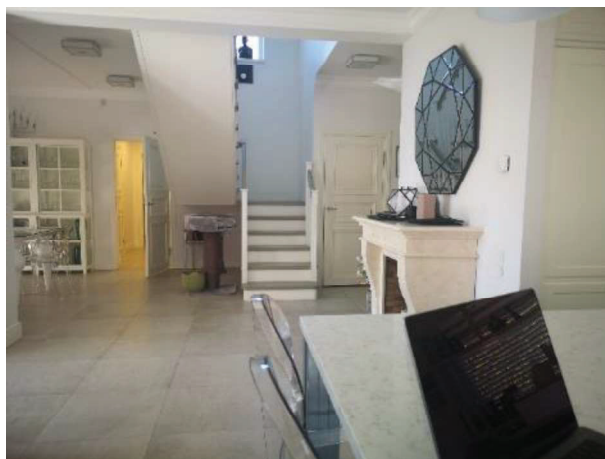


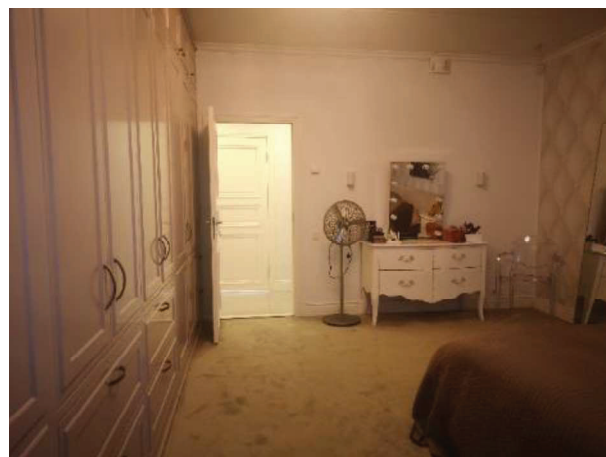
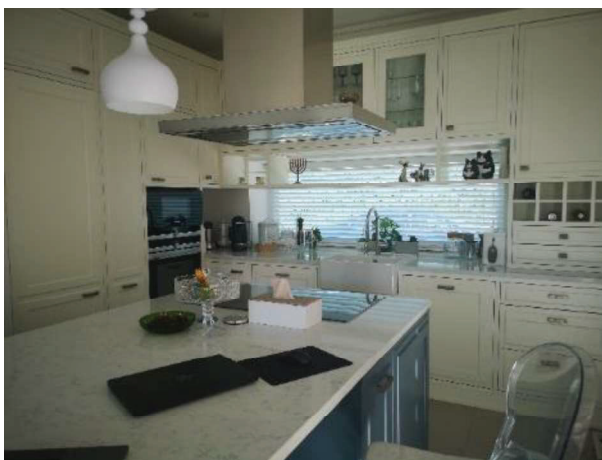
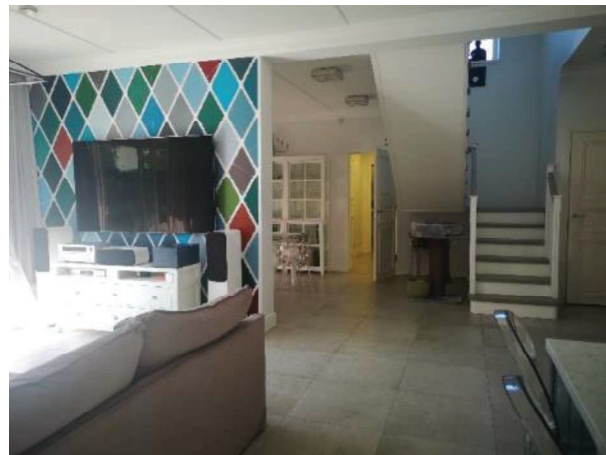
Juurdepääsutee

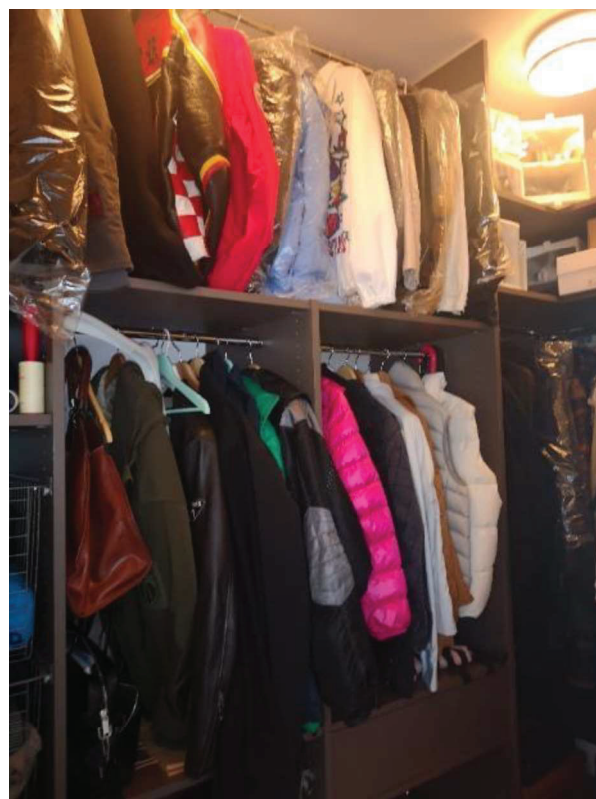
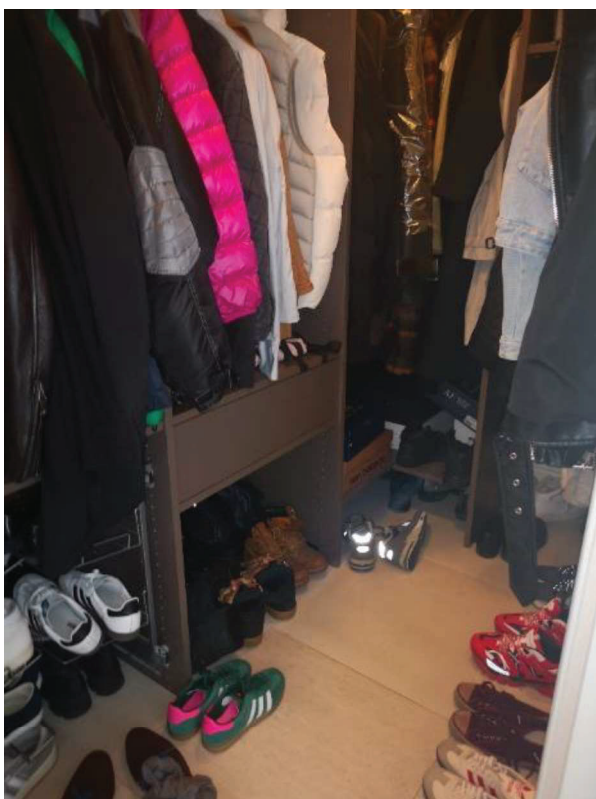


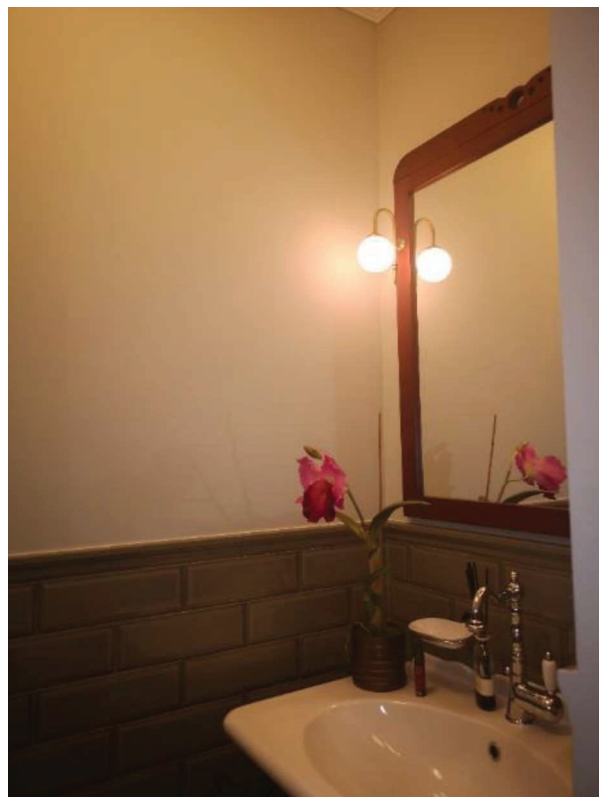
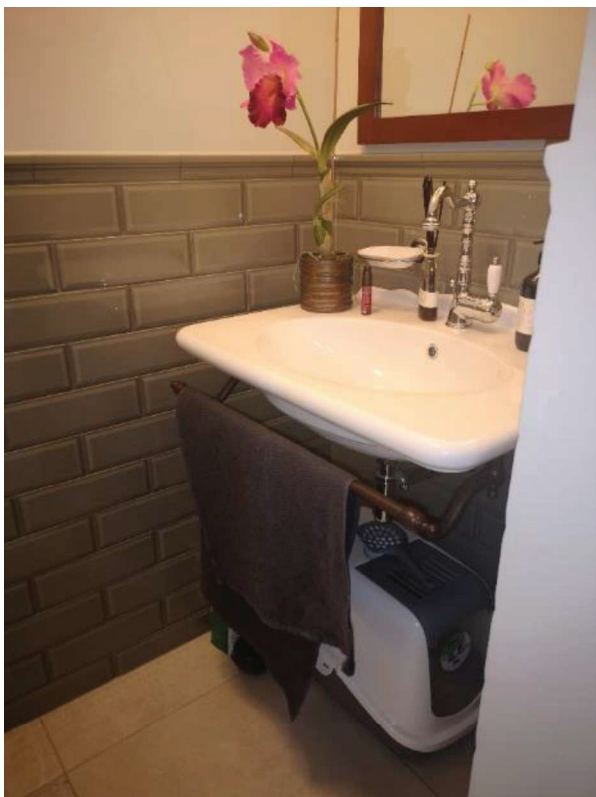
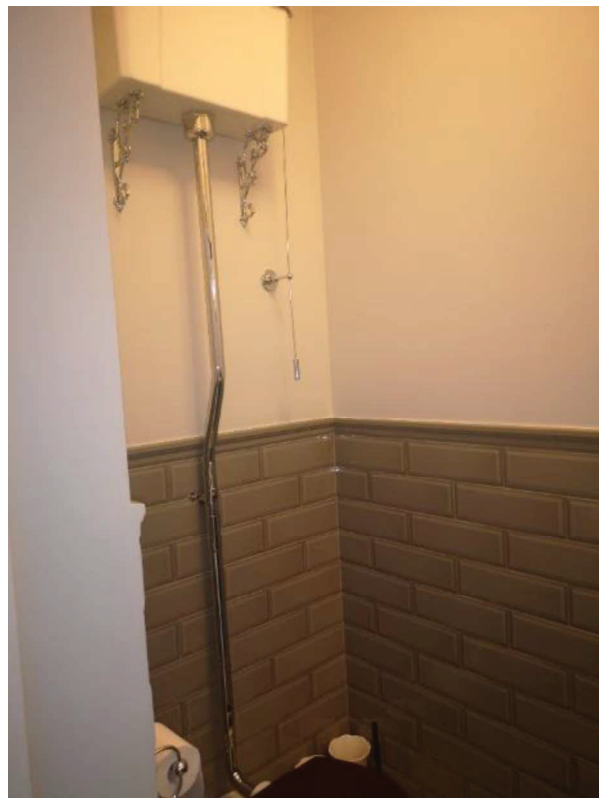
Üksikelamu I korruse ruumide vaated

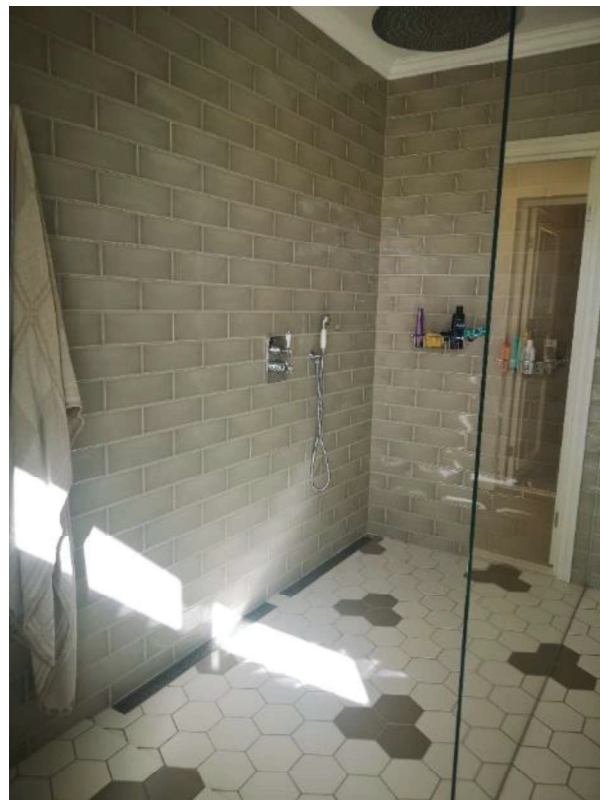


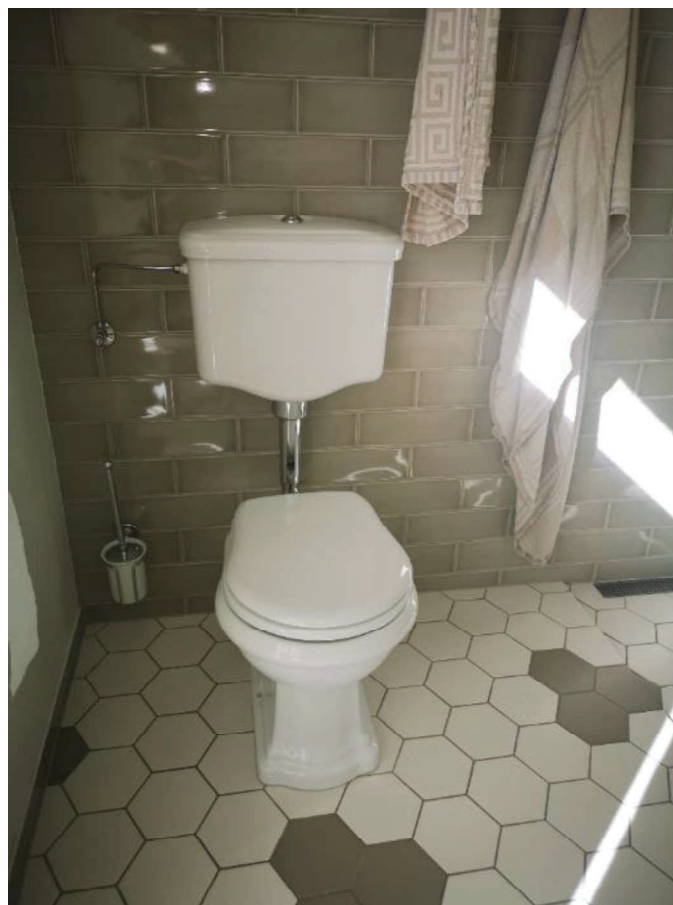




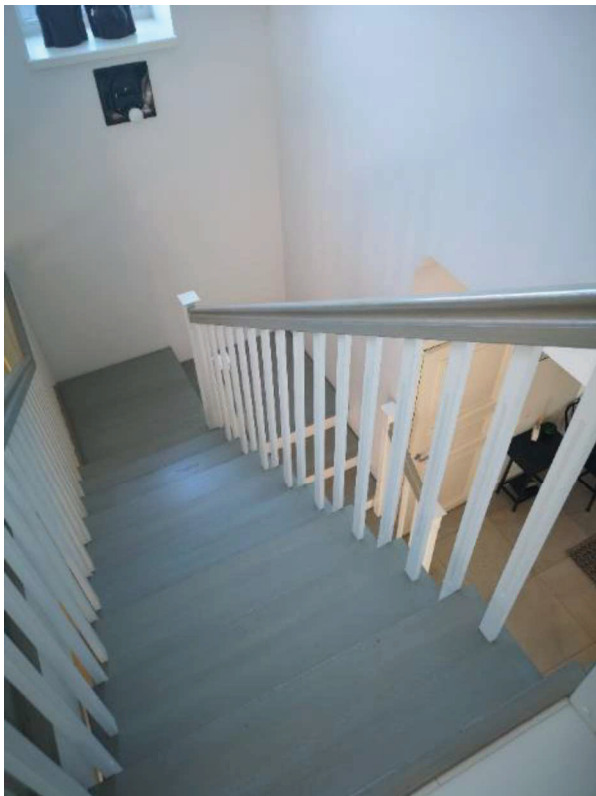


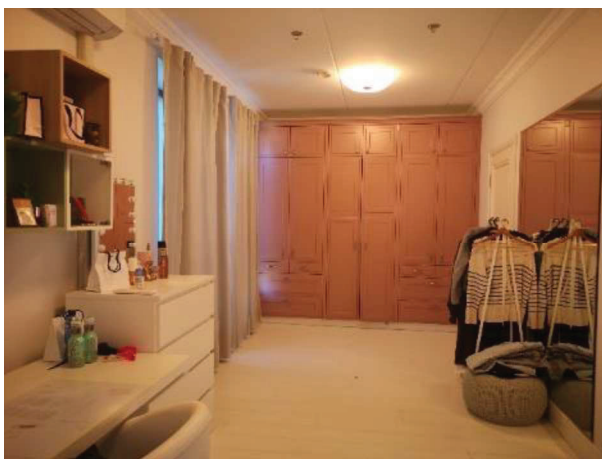
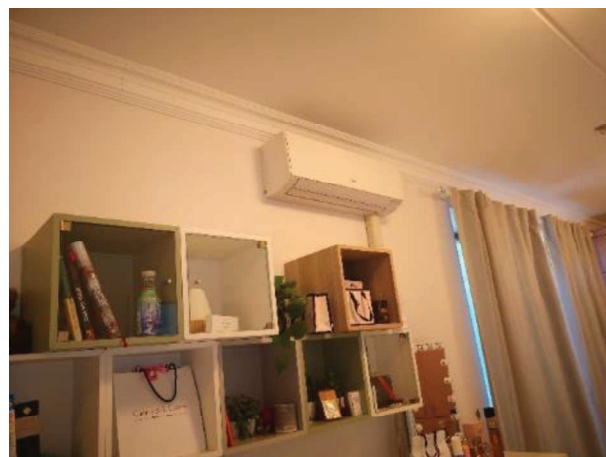
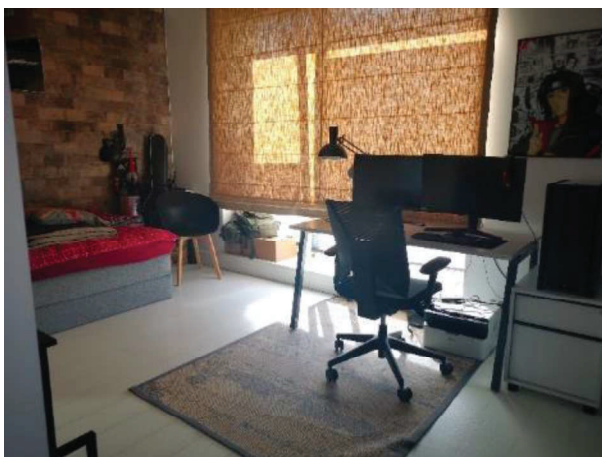
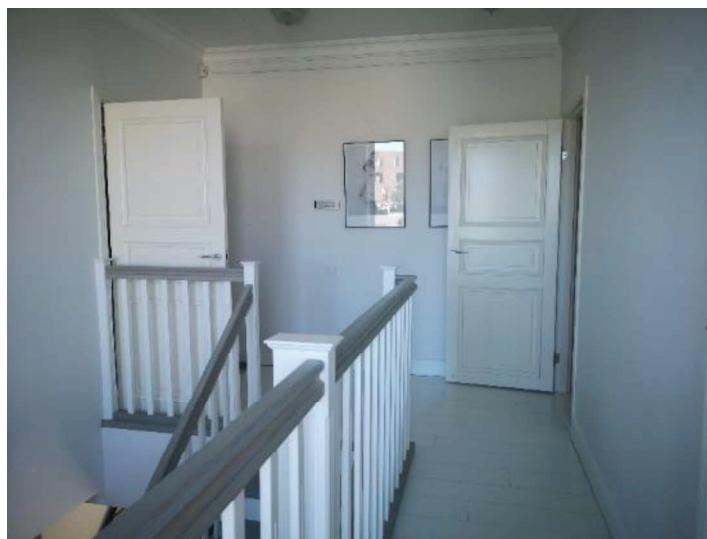


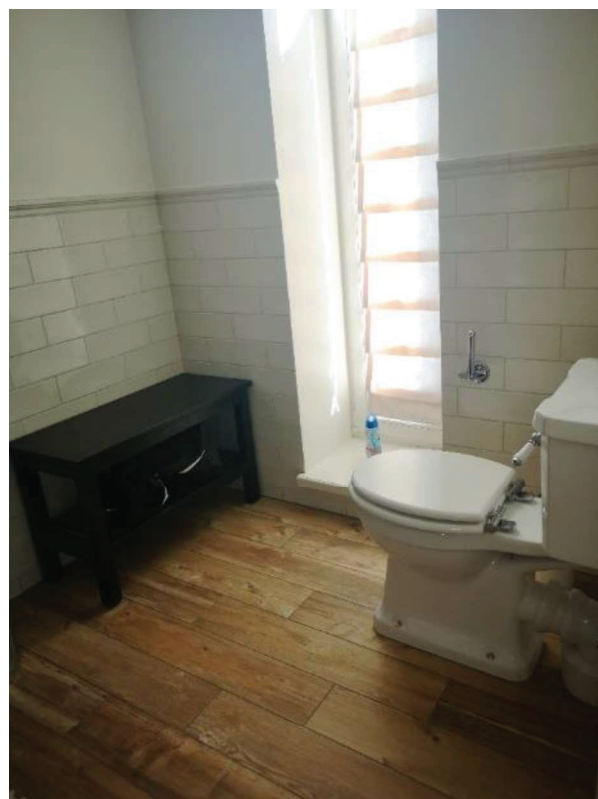
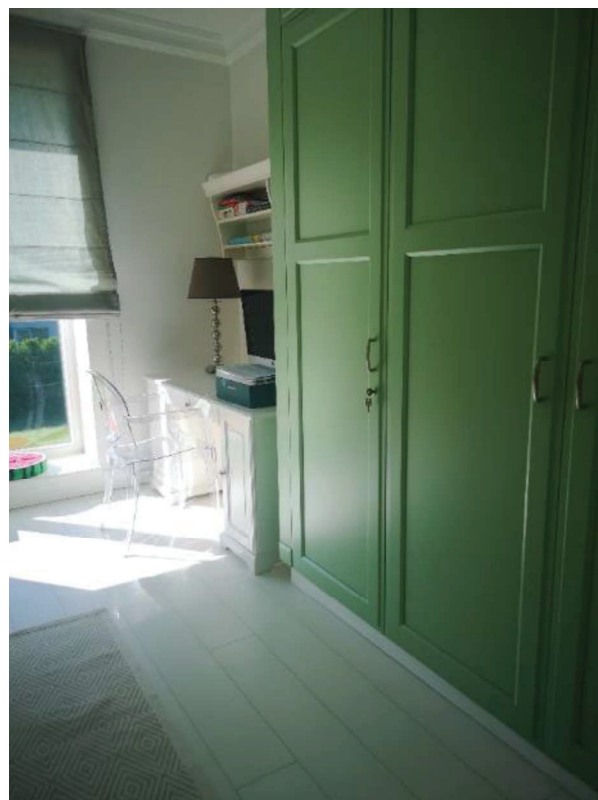


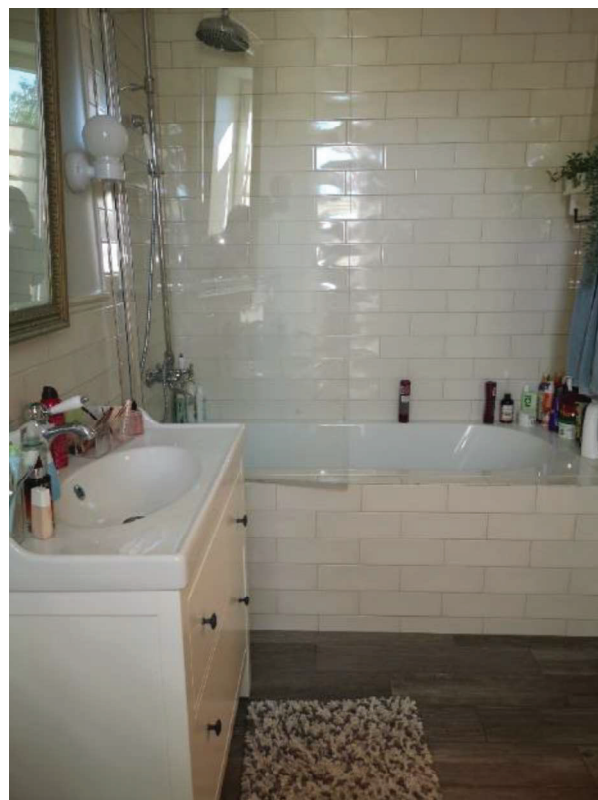
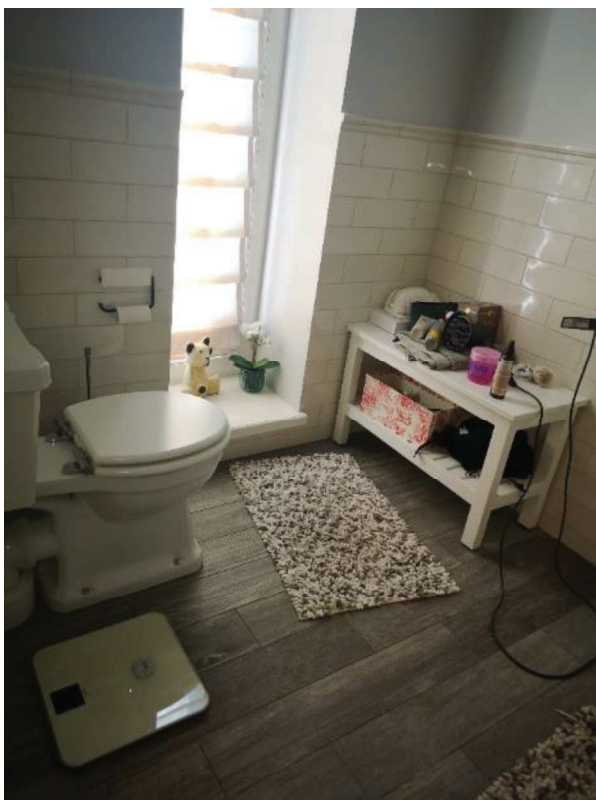


Üksikelamu II korruse ruumide vaated









Allikas: hindaja info

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number

13138602

Kinnistusosakond

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	65301:001:2755	Elamumaa 100%, Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Järvemetsa tee 6.	1202 m2	Maakatastri andmed üle võetud 12.02.2012.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Marina Lipavski (isikukood 47501180285)	27.01.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.02.2016. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 11.08.2010 kohtutäituri avalduse alusel 19.08.2010. Kohtunikuabi Mare Tomingas	kehtiv
2		Kustutatud 27.01.2016 kinnistamisavalduse alusel 2.02.2016. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv
2		Kustutatud 27.01.2016 kinnistamisavalduse alusel 2.02.2016. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 30.12.2014 kinnistamisavalduse alusel 20.01.2015. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv
2			Kustutatud 27.01.2016 kinnistamisavalduse alusel 2.02.2016. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv
3	Hüpoteek summas 360 750,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	360 750,00 EUR	Sisse kantud 2.02.2016. 21.03.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 15.04.2018. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv
4	Hüpoteek summas 61 000,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 23.08.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.08.2019. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	61 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Maarja Triise

Kuupäev: 07.06.2024 16:20:01

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Andmete vaade

Üksikelamu (EHR kood 120727341)

Üksikelamu (EHR kood 120727341)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Järvemetsa tee 6
Ehitisregistri kood	120727341
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Üksikelamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	2016
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Üksikelamu (11101) 192,8
Eluruumide pind kokku	192,8
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Andmete vaade

Üksikelamu (EHR kood 120727341)

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	150,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	192,8
Suletud netopind (m2)	192,8
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus (m)	7,2
Absoluutne kõrgus (m)	45,3
Pikkus (m2)	14,4
Laius (m)	11,6
Sügavus (m)	0,0
Maht (m3)	800,0
Maapealse osa maht (m3)	800,0

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon; monteeritav raudbetoon; monoliitne raudbetoon
Välisseina liik	väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms)
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv; looduslik kivi
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon; monoliitne raudbetoon; terasferm või -tala
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monoliitne raudbetoon; monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal

Andmete vaade

Üksikelamu (EHR kood 120727341)

Ehitise tehnilised näitajad

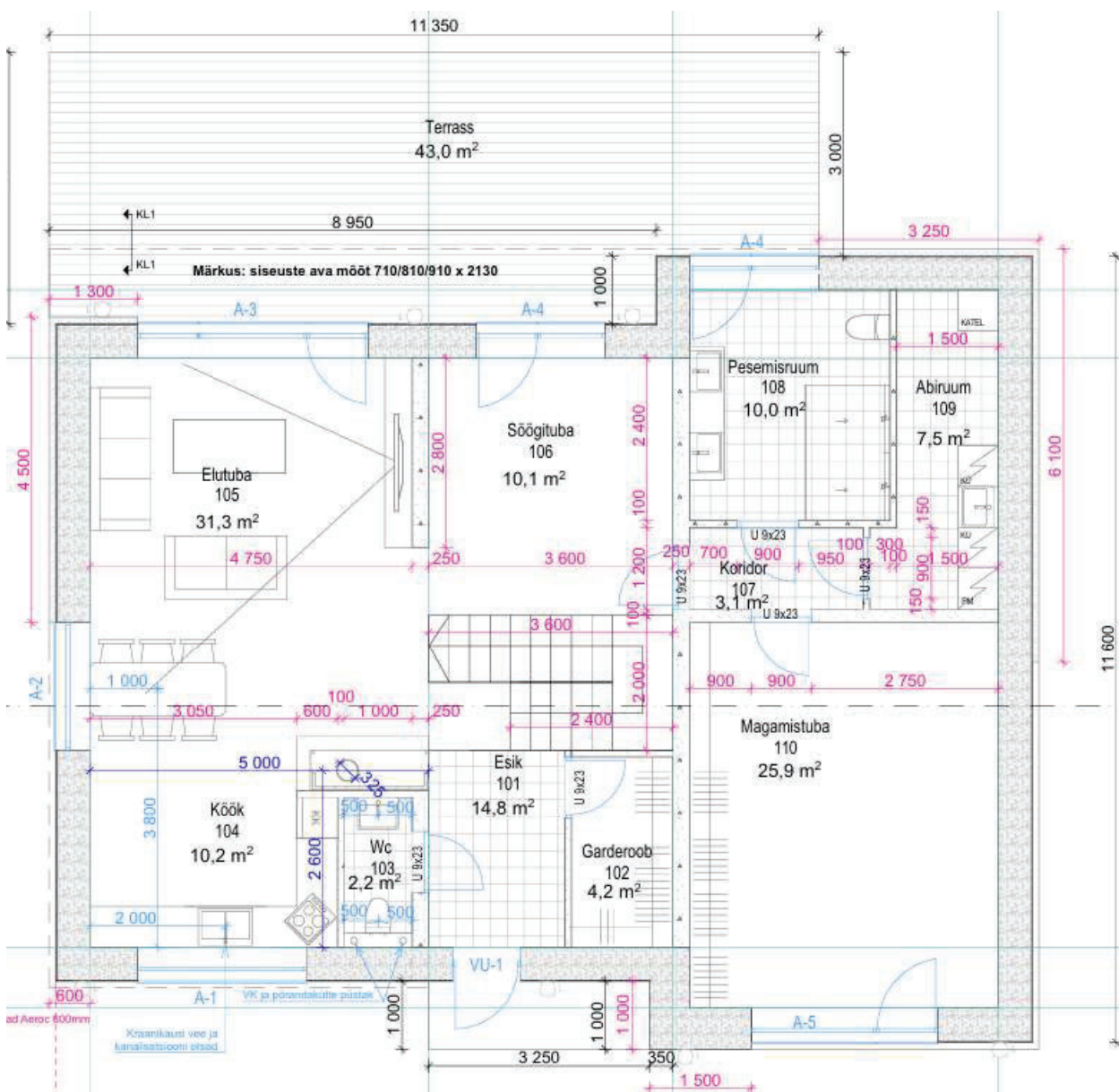
Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistasiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	lokaalküte
Soojusallika liik	soojuspump
Energiaallika liik	maasoojus + elekter
Ventilatsiooni liik	mehaaniline sissepuhe ja väljatõmme; soojustagastusega ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	

Energiamärgised

Jrk	Energiamärgise liik	Energiamärgise number	Energiaklass
1	Registrisse kandmata hoone energiaarvutusel põhinev energiamärgise teatis	1511569/00417	B

Allikas: <https://ehr.ee/>

Lisa 4. Hoonejaotusplan





Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja

Hindamisaruande kinnitaja

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Maarja Triise

Jane Jürgenson

Kinnisvara nooremhindaja, tase 5

Kutseline hindaja

Kutsetunnistuse nr 177134

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige